

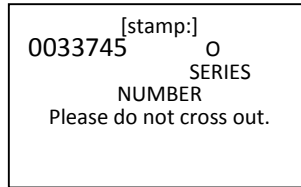
Exhibit R-187

Sale and Purchase Agreement, Lot V59

December 18, 2003

[ENGLISH TRANSLATION]

NATIONAL REGISTRY  
Republic of Costa Rica

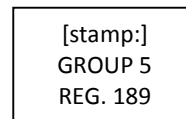


Certificate No.: 7714673

RESIDENCIAL PRIMERO DE PLAYA VENTANA, SOCIEDAD ANONIMA, INVERSIONES JW COLINAS CINCO SOCIEDAD ANONIMA, AND RESIDENCIAL TERCERO DE PLAYA VENTANA, SOCIEDAD ANONIMA ARE SELLING THE PROPERTY RECORDED IN REAL ESTATE FOLIO FIVE - EIGHTY-NINE THOUSAND SIX HUNDRED SIX - ZERO ZERO ONE, ZERO ZERO TWO AND ZERO ZERO THREE TO LONG BOARD, SOCIEDAD ANONIMA, WITH THE DEED GRANTED AT FIVE P.M. ON THE EIGHTEENTH OF DECEMBER OF THE YEAR TWO THOUSAND THREE, PUBLIC REGISTRY - PROPERTY DEPARTMENT - PROVINCE OF GUANACASTE. NOTARY SHAMELIA FURTADO ALLEN.

Number one hundred seventy-seven: Appearing before me, Shamelia Furtado Allen, public notary with offices in the city of San José, Republic of Costa Rica, are on one hand: (a) Daine Lizette Blanco Varela, of legal age, married once, an attorney, bearer of the identification card one - nine hundred eighty-three - one hundred seventy, living in San José, Avenida once, Calles trece y quince, as the Special Legal Agent for this act of LONG BOARD SURF, SOCIEDAD ANONIMA (hereinafter called THE PURCHASER) with its legal address in Cartago Centro, in the former building of Colegio San Luis Gonzaga, one hundred twenty-five to the south, a white house with a gray gate, legal entity identification number three- one hundred one - three hundred fifty-three thousand eight hundred twenty-eight; with its legal personality current and in existence which the undersigned notary certifies based on having seen it in the Commercial Section of the Public Registry, volume one thousand seven hundred twenty-eight, folio one hundred twenty-seven, entry one hundred thirty-five. The undersigned notary certifies the special power of attorney having seen it in written document number one hundred seventy-six, granted on the seventeenth of December of the year two thousand three, properly displayed in folio one hundred seventy six on the reverse side of volume two of my protocol. (b) Steven Ferris Aguilar, of legal age, divorced once, an attorney, bearer of identification card number one - seven hundred ninety-four and four - seventy-eight, living in Santa Ana, as the Special Legal Agent for this act of (i) RESIDENCIAL PRIMERO DE PLAYA VENTANA, SOCIEDAD ANONIMA, with its legal address in the city of San José, legal entity identification number three - one hundred one - one hundred forty-nine - one thousand seventy-nine; with is legal personality current and in existence which the undersigned notary certifies based on having seen it in the Commercial Section of the Public Registry, in volume eight hundred twenty, folio eighty, entry ninety-three. The undersigned notary certifies the special power of attorney as stated having seen it in written document number fifty-nine, granted on the nineteenth of November of the year two thousand three, properly displayed in folio of volume one of the protocol of the notary Marcela Freer Rohmoser and having seen it in written document number fifty-seven - fifteen granted on the twenty-second of April of nineteen ninety-nine, properly displayed in the folio of volume fifteen of the protocol of the notary Luis Lacaya Madrigal (iii) INVERSIONES JW

[bar code]  
7144673



[stamp:]

T: 520 A: 13047  
D: 01-05-2004  
T: 09:41:32

[ENGLISH TRANSLATION]

NATIONAL REGISTRY  
Republic of Costa Rica

COLINAS CINCO, SOCIEDAD ANONIMA, with its legal address in San José, at venititrés y avenida diez número treinta, legal entity identification number three-one hundred one - one hundred eight-nine thousand seven hundred one; with its legal personality current and in existence which the undersigned notary certifies based on having seen it in the Commercial Section of the Public Registry, volume nine hundred fifty-nine, folio one hundred forty-one, entry two hundred thirty-four. The undersigned notary certifies the special power of attorney as stated having seen it in written document number seventy bis, granted on the fifth of December of the year two thousand three, properly displayed in folio seventy-five on the reverse side of volume one of the protocol of the notary Marcel Free Rohmoser and having seen it in written document number eighty-six, granted on the seventeenth of December of the year two thousand three, properly displayed in folio ninety-six on the reverse side of volume one of the protocol of the notary Marcela Reer Rohmoser (iii) RESIDENCIAL TERCERO DE PLAYA VENTANA, SOCIEDAD ANONIMA, with its legal address in San José, Republic of Costa Rica, legal entity identification number three- one hundred one - one hundred forty-nine thousand seven hundred twenty; with its legal personality current and in existence which the undersigned notary certifies having seen it in the Commercial Section of the Public Registry, volume eight hundred twenty, folio fifty-two, entry fifty-nine, the undersigned notary certifies the special power of attorney as stated having seen it in written document number fifty-nine, granted on the nineteenth of November of the year two thousand three, properly displayed in the folio of volume one of the protocol of the notary Marcela Freer Rohmoser and having seen it in written document number fifty-seven - fifteen granted on the twenty-second of April of nineteen ninety-nine properly displayed in the folio of volume fifteen of the protocol on the notary Luis Lacaya Madrigal (hereinafter THE SELLERS); and THEY STATE: FIRST: THE SELLER , which is the owner of the property recorded in the Public Registry, Property Department, Province of Guanacaste, in Real Estate Folio, Automated Section, registration number EIGHTY-NINE THOUSAND SIX HUNDRED SIX – ZERO ZERO ONE, ZERO ZERO TWO AND ZERO ZERO THREE, which is agricultural land, located in the fourth district (Tempate); third canton (Santa Cruz) of the Province of Guanacaste, with a measurement according to the registry of one thousand two hundred twenty five square meters and twelve square decimeters , with its boundaries on the North: Compañía Ambar de las Colinas, Sociedad Anonima: SOUTH: Lot two; EAST: A public street and WEST: Inalienable Public Zone, all in accordance with the land registry plan number G - three five six two zero - nineteen ninety-six, which I certify as being duly recorded.. The Public Registry is requested to rectify the measurement of the property (i) given that the property according to the Public Registry has a coverage of one thousand two hundred twenty-five square meters and twelve square decimeters, but its true measurement is eight hundred ninety-two square meters and fifty-eight square decimeters, which the undersigned notary certifies

[ENGLISH TRANSLATION]

NATIONAL REGISTRY  
Republic of Costa Rica

having seen it in the land registry plan number G - three five six six two zero – one thousand nine hundred ninety-six surveyed by the surveyor Melvin Salas Guevara, of which I keep a copy in my reference protocol. It is estimated that the correction for tax purposes is the sum of one hundred colones. SECOND: That for the sum of TWO HUNDRED FIFTY-FIVE THOUSAND DOLLARS, legal currency of the United States of America, which the representative of the Sellers states that he has received to his entire satisfaction, he sells the property described in point One previously to THE PURCHASER, free of any encumbrance, mortgages, notations, without occupants with tenancy at sufferance or of any other nature, and with the national, municipal, and property taxes current. The Purchaser expressly accepts the aforementioned sale, under the conditions set forth and requests the Registry to proceed to record this property in its name WITHOUT THE REGISTRY NOTING That in this act the sellers receive two hundred thousand five thousand five hundred dollars of the legal currency of the United States of America as penalties due to the late closing of the transaction, the rest of the price is received by Century Twenty One Marina Trading Post as commission for the brokerage of the property. THIRD REGISTRY CONTINUES TO NOTE: WITHOUT THE REGISTRY NOTING: THE SELLER continues stating that it guarantees to THE PURCHASER in relation to the property here transferred the following: (a) That the sale of the property includes any difference in the land coverage in excess of that which exists between the measurement reported that the Public Registry indicates and the actual measurement of the property, as well as all the structures and improvements existing on it, even if these have been made by third parties, all of which remains as a benefit to THE PURCHASER, and paid for within the price of the purchase-sale agreement. 9b) That the property does not have any restriction by the Ministry of Public Works and Transport, the National Institute of Housing and Urbanism, the Municipality or any other governmental entity, which limit this property in relation to the free and full exercise of the property rights by THE PURCHASER and that it is not totally or partially located in a green zone of a "playground" area of an urbanization project, not has any limitation for the construction of highways, road or public streets. (c) That it has no knowledge that the State has initiated expropriation activities, totally or partially that may affect the property, not does THE SELLER know, or foresee any activity in this sense. (d) That the proper is current in the payment of territory taxes, roads and municipal fees as well as current with any other tax, fee or levy that could affect it. (e) That it has an unrestricted right to sell and to transfer the respective property and has, in addition complete and unrestricted title for the property and consequently, its possession of domain and usufruct.

[bar code]  
71144873

[ENGLISH TRANSLATION]

NATIONAL REGISTRY  
Republic of Costa Rica

[stamp:]  
PROPERTY REGISTRY  
[illegible]

[stamp:]  
NATIONAL REGISTRY  
SAN JOSÉ, COSTA RICA  
PUBLIC PROPERTY REGISTRY  
[illegible]

That there are no third parties that dispute its property rights, possession, use, and fully enjoyment of the property and that it is free of encumbrances, notations, charges, claims, obligations, liabilities, suspensive or resolutive conditions, leases, rights of third parties of any nature, without occupants with tenancy at sufferance, or of any other nature with the exception of (i) an easement recorded in volume three hundred fifty-five, entry nineteen thousand six hundred twenty eight, consecutive zero one, sequence zero nine hundred one, subsequence zero zero six (ii) Reserves and restrictions recorded in volume three hundred twenty-five, entry one hundred ninety-six thousand twenty-eight, consecutive zero one, sequence zero nine hundred four, subsequence zero zero one. The PURCHASER continues to state that due to the period of validation having expired as recorded in volume four hundred twenty-five, entry eighteen thousand seven hundred eighty-one, consecutive zero one, sequence zero zero zero three, subsequence zero zero one it is proceeding with its cancellation. FOURTH: The appearing parties grant a special power of attorney in conformance with article one thousand two hundred fifty-six of the Civil Code to DAFNE LIZETTE BLANCO VARELA, of legal age, an attorney, married once, living in San José, Avenida Nueve, Calles Trece y Quince, bearer of identification number one - nine hundred eighty-three - one hundred seventy, for the purpose of making notes, marginal reasons, corrections and additional written documents to this present document without altering the basis of the business and which may be necessary for the purpose of its prompt recording in the Public Registry. THE REGISTRY CONTINUES NOTING: In addition, I advised the appearing parties, in relation to each and every one of the items concerning which they appear, of the value and the legal significance of the waivers, stipulations and statements, made for each of them in this written document and they understood and fully accepted them. This is all. I issue a first notarized certificate. I have read it to the appearing parties and the approve it and we sign it together in the city of San José at five p.m. on the eighteenth day of December of the year two thousand three.

-----illegible -----illegible -----illegible ----- The above is a faithful and exact copy of written document number one hundred seventy-seven, properly displayed in folio one hundred seventy-seven on the reverse side of volume two of the protocol of the undersigned notary. Having compared the written document with its original, it is consistent and I issue this as the first notarized certificate in the same place, time and date as the master document. -----

[signature]

Spanish Original



3-101-189701

COLINAS CINCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, domiciliada en San José, C. le veintitrés y avenida diez número mil treinta, cédula de persona jurídica número tres - ciento uno - ciento ochenta y nueve mil seiscientos uno; personería vigente y existente de la cual la suscrita notaria da fe con vista en la Sección Mercantil del Registro Público, tomo novecientos cincuenta y nueve, folio ciento cuarenta y uno y asiento doscientos treinta y cuatro. La suscrita notaria da fe del poder especial dicho con vista en la escritura número setenta-bis, otorgada el cinco de diciembre del año dos mil tres, visible al folio setenta y cinco vuelto del tomo primero del protocolo de la notaria Marcela Freer Rohmsoer y con vista en la escritura número ochenta y seis, otorgada el dieciséis de diciembre del año dos mil tres, visible al folio noventa y seis vuelto del tomo primero del protocolo de la notaria Marcela Freer Rohmsoer (iii)

por  
vicio  
6

3-101-199720

RESIDENCIAL TERCERO DE PLAYA VENTANA, SOCIEDAD ANONIMA, domiciliada en San José, República de Costa Rica, cédula de persona jurídica número tres - ciento uno - ciento cuarenta y nueve mil seiscientos veinte; personería vigente y existente de la cual la suscrita notaria da fe con vista en la Sección Mercantil del Registro Público, tomo ochocientos veinte, folio cincuenta y dos y asiento cincuenta y nueve. La suscrita notaria da fe del poder especial dicho con vista en la escritura número cincuenta y nueve, otorgada el diecinueve de noviembre del año dos mil tres, visible al folio del tomo primero del protocolo de la notaria Marcela Freer Rohmsoer y con vista en la escritura número cincuenta y siete-quince, otorgada el veintidós de abril de mil novecientos noventa y nueve, visible al folio del tomo quince del protocolo del notario Luis Lacayo Madrigal (en adelante LAS VENDEDORAS);

salvo  
vicio  
especial

MANIFIESTAN: PRIMERO: LA VENDEDORA, que es propietaria de la finca inscrita en el Registro Público, Sección Propiedad, Provincia de Guanacaste, al Folio Real, Sección Mecanizada, matrícula número OCHENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS SEIS - CERO CERO UNO, CERO CERO DOS Y CERO CERO TRES, que es terreno para la agricultura, sita en el distrito cuano (Tempate), cantón tercero (Santa Cruz) de la Provincia de Guanacaste, con una medida según registro de mil doscientos veinticinco metros con doce decímetros cuadrados, linda: NORTE: Compañía Ambar de las Colinas, Sociedad Anónima; SUR: Lote dos; ESTE: Calle Pública y OESTE: Zona Pública Inalienable, todo según plano catastrado número G-tres cinco seis seis dos cero-mil novecientos noventa y seis, del cual doy fe de que se encuentra debidamente catastrado. Se solicita al Registro Público la rectificación de medida de la finca (i) dado que la finca según el Registro Público tiene una cabida de mil doscientos veinticinco metros con doce decímetros cuadrados, pero su verdadera medida es ochocientos noventa y dos metros cuadrados con cincuenta y ocho decímetros cuadrados, de lo cual la suscrita notaria da fe

1-5  
3  
2

plano  
Rect.  
35-

1225.12  
G-356620-96 #

872.58

con vista en el plano catastrado número levantado por el topógrafo Melvin Salas. Se estima la rectificación para efectos de finca de DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO metros cuadrados en los Estados Unidos de América, que con satisfacción, vende la finca descrita gravámenes hipotecarios, anotaciones e impuestos nacionales, municipales y de venta anterior, en las condiciones de propiedad a su nombre SIN QUE TOCA a los Estados Unidos de América por concepto de impuesto del precio lo recibe Century Veintiuno raíces SIGUE TOMANDO NOTA E INSCRIPCIÓN continúa manifestando LA VENDEDORA traspasada lo siguiente: (a) Que la finca que exista entre la medida relación como todas las edificaciones y mejoras por terceros, todo lo cual queda en el nombre de la compraventa. (b) Que la finca no tiene Transportes, Instituto Nacional de Caminos gubernamental, que limiten a dicha finca la COMPRADORA y que ésta no tiene "ground" de una urbanización, ni alcantarillas o calles pública. (c) Que no tiene cargas totales o parciales que lleguen a afectar a la finca en ese sentido. (d) Que la finca no tiene caminos y tasas municipales asistidas que afectaría. (e) Que tiene derecho de título de propiedad completo e irre-



1772 14:25:32

534,532.00  
 105,566.90  
 625.00  
 20.00  
 20,766.35  
 534,532.00  
 215,732.00

81,416,674.55  
 83885,000.46  
 81,531,674.09

81,412,981.00

**COPIAS**  
**STAMPES**  
**COPIAS**  
**MURILLO**

... al registro Público la rectificación de  
 ... tiene una cabida de mil doscientos  
 ... medida es ochocientos noventa y  
 ... de lo cual la suscrita notaria da fe

... y avenida diez  
 ... ochenta y nueve mil  
 ... de fe con vista en la  
 ... ento cuarenta y uno  
 ... dicho con vista en la  
 ... visible al folio seienta  
 ... ber y con vista en la  
 ... Il tres, visible al folio  
 ... reer Rohmoser (III)  
 ... cillada en San José,  
 ... to cuarenta y nueve  
 ... ta fe con vista en la  
 ... y dos y asiento  
 ... la escritura número  
 ... de al folio del tomo  
 ... a escritura número  
 ... y nueve, visible al  
 ... VENDEDORAS);  
 ... crite en el Registro  
 ... enizaba, matrícula  
 ... ERO CERO DOS Y  
 ... (Tempate), cantón  
 ... 25.12  
 ... de mil doscientos  
 ... ar de las Colinas,  
 ... a inalienable, todo  
 ... ta y seis, del cual

con vista en el plano catastrado número G- tres cinco seis seis dos cero-mil novecientos noventa y seis, levantado por el topógrafo Melvin Salas Guevara, del cual guardo copia en mi protocolo de referencias. Se estima la rectificación para efectos fiscales en la suma de cien colones. SEGUNDO: Que por la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL DOLARES EXACTOS, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que confiesa el representante de la Vendedora, haber recibido a su entera satisfacción, vende la finca descrita en el punto PRIMERO anterior a LA COMPRADORA, libre de gravámenes hipotecarios, anotaciones, sin ocupantes en precario o de otra naturaleza y con los impuestos nacionales, municipales y sobre los activos al día. La Compradora expresamente acepta la venta anterior, en las condiciones expuestas y solicita al Registro que proceda a inscribir dicha propiedad a su nombre. SIN QUE TOMA NOTA EL REGISTRO Que en este acto las vendedoras recibe doscientos mil dólares exactos más cinco mil quinientos dólares moneda de curso legal de los Estados Unidos de América por concepto de penalidades debido al retraso en el cierre de la transacción, el resto del precio lo recibe Century Veintiuno Marina Trading Post como comisión de correduría de bienes raíces SIGUE TOMANDO NOTA EL REGISTRO TERCERO SIN QUE TOMA NOTA EL REGISTRO: continúa manifestando LA VENDEDORA, que garantiza LA COMPRADORA en cuanto a la finca aquí traspasada lo siguiente: (a) Que la venta de la finca incluye cualquier diferencia de cabida en exceso que exista entre la medida relacionada que señala el Registro Público y la medida real de la finca, así como todas las edificaciones y mejoras existentes en ésta, aunque las mismas hayan sido realizadas por terceros, todo lo cual queda en provecho de la COMPRADORA y pagados por ésta dentro del precio de la compraventa. (b) Que la finca no tiene restricciones por parte del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, Municipalidad o cualquier otro ente gubernamental, que limiten a dicha finca el libre y pleno ejercicio del derecho de propiedad por parte de la COMPRADORA y que ésta no está total o parcialmente ubicada dentro de una zona verde o de "play ground" de una urbanización, ni afecta a limitación alguna para la construcción de carreteras caminos o calles pública. (c) Que no tiene conocimiento de que el Estado haya iniciado gestiones de expropiación, total o parcial que lleguen a afectar la finca, ni LA VENDEDORA conoce, ni prevé ninguna gestión en ese sentido. (d) Que la finca se encuentra al día en el pago de impuestos territoriales, detalle de caminos y tasas municipales así como al día en cualquier otro impuesto, tasa o canon que pudiere afectarla. (e) Que tiene derecho irrestricto a vender y traspasar la respectiva finca y tienen, además, título de propiedad completo e irrestricto sobre la misma y por ende, su dominio posesión y usufructo. (f)

*J*



Protocolo de Bienes Inmuebles

Nombre: Manuel Chacón Tabares

Nº de cédulas: 1039-05431

Fecha: 17 de diciembre de 2013



INSCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO TOMO: 526

- COMPRVENTA DE FINCA
- PROVINCIA DE GUANACASTE FINCA NUMERO 220 LONGBORNO SURF SOLIEDAD ANONIM
- DECLARACION DE MEDIDA (DISMINUYE)
- PROVINCIA DE GUANACASTE FINCA NUMERO 220 LONGBORNO SURF SOLIEDAD ANONIM ULTIMA

Que no hay terceros que disputen su derecho de propiedad, posesión, uso, goce, y pleno disfrute de la finca y que la misma se encuentra libre de gravámenes, anotaciones, cargas, afectaciones, reclamos, obligaciones, pasivos, condiciones suspensivas o resolutorias, arrendamientos, derechos de terceros de cualquier naturaleza, sin ocupantes en precario, o de otra naturaleza con excepción de (i) servidumbre trasladada inscrita al tomo trescientos veinticinco, asiento diecinueve mil seiscientos veintiocho, consecutivo cero uno, secuencia cero novecientos uno, subsecuencia cero cero seis (ii) Reservas y restricciones inscritas al tomo trescientos veinticinco, asiento cieno noventa y seis mil veintiocho, consecutivo cero uno, secuencia cero novecientos cuatro, subsecuencia cero cero cinco, (iii) servidumbre trasladada inscrita al tomo trescientos veinticinco, asiento diecinueve mil seiscientos veintiocho, consecutivo cero uno, secuencia cero novecientos cuatro, subsecuencia cero cero uno.

Continúa manifestando el COMPRADOR que por haber expirado el plazo de convalidación inscrito al tomo cuatrocientos veinticinco, asiento dieciocho mil setecientos ochenta y uno, consecutivo cero uno, secuencia cero cero cero tres, subsecuencia cero cero uno se proceda con la cancelación del mismo.

CUARTO: Los comparecientes otorgan poder especial de conformidad con el artículo mil doscientos cincuenta y seis del Código Civil, a DAFNE LIZETTE BLANCO VARELA, mayor, abogada, casada una vez, vecina de San José, Avenida Nueve, Cates Trece y Quince, portadora de la cédula de identidad número uno - novecientos ochenta y tres - ciento setenta, al efecto de hacer notas, razones marginales, correcciones y escrituras adicionales a la presente sin alterar el fondo del negocio y que sea necesario a fin de lograr su pronta inscripción en el Registro Público. **SIGUE TOMANDO NOTA EL REGISTRO!**

Asimismo, advertí a los comparecientes, en todos y cada uno de los conceptos en que aquí comparecen, el valor y trascendencia legal de las renunciaciones, estipulaciones y manifestaciones por cada uno de ellos hechos en la presente escritura, quienes entendidos las aceptan plenamente. Es todo.

Expidió un primer testimonio. Leído lo escrito a los comparecientes, lo aprueban y firmamos juntos en la ciudad de San José, a las diecisiete horas del día dieciocho de diciembre del año dos mil tres.

~~Illegible~~ ~~Illegible~~ ~~Illegible~~ Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número ciento setenta y siete, visible al folio ciento setenta siete vuelto del tomo segundo del protocolo la suscrita notaría. Confrontado lo escrito con su original, resultó conforme y lo expido como primer testimonio en el mismo lugar, hora y fecha de la matriz.

*[Handwritten signature]*